
Investeringsstatuut Woningstichting Berg en Terblijt, vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC in de vergadering van 5 maart 2024

1. Inleiding

Woningstichting Berg en Terblijt heeft haar investeringsstatuut geactualiseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van het voorbeeld investeringstatuut van Finance Ideas. Het investeringsstatuut brengt in beeld welke toetsingskaders gebruikt worden en hoe zij samenhangen. In dit investeringsstatuut beschrijven wij de volgende invalshoeken:

- beleid en strategie
- processen
- strategisch samenwerken en verbindingen
- risicobeheersing
- financiën

Met deze notitie worden de hoofdlijnen op samenhangende wijze in beeld gebracht, die dienen als leidraad voor het beoordelen en beheersen van zowel projecten als de financiële positie. Het investeringsstatuut biedt het bestuur een handelingskader en reikt de RvC een toetsingskader aan voor de beoordeling van investeringsvoorstellen, die het bestuur aan haar voorlegt. Het bestuur doet dit op twee manieren:

- in de vorm van een jaarplan en jaarbegroting;
- in de vorm van investeringsvoorstellen voor afzonderlijke projecten.

De investeringsvoorstellen hebben betrekking op verwerving van vastgoed (aankoop en bouw) en renovaties (verbetering middels ingrijpende verbouwingen, energiebesparende maatregelen). De voorstellen moeten op basis van de statuten ter goedkeuring aangeboden worden aan de RvC.

Dit statuut is primair bedoeld om deze investeringsvoorstellen te toetsen.

Het statuut is niet van toepassing op planmatig en dagelijks onderhoud, energieprojecten of andere projecten welke zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting. Hierbij zijn onderhoudskosten gedefinieerd als exploitatiekosten die ingezet worden in het kader van bestaand beleid ter voortdurende instandhouding van bestaand bezit. Verbeteringen en renovaties tot een bedrag van € 15.000 per verhuureenheid en een maximum van € 100.000 op projectniveau vallen eveneens buiten de reikwijdte van dit investeringsstatuut. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille.

Dit gewijzigde Investeringsstatuut van de Woningstichting Berg en Terblijt gaat in op 5 maart 2024 na besluitvorming door de RvC.

2. Beleid en Strategie

De vastgestelde visie en missie 16 januari 2024 en de jaarlijks vastgestelde begroting zijn de basis voor het meerjarig beleids- en activiteitenplan van Woningstichting Berg en Terblijt. Het beleidsplan is richtinggevend voor de vormgeving van ons beleid, de inrichting van de werkorganisatie en de samenwerking met partners.

Onderdeel van het beleidsplan is, onder andere, de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie vormt de vertaling van onze visie en missie ten aanzien van het vastgoed en omschrijft op hoofdlijnen de keuzes voor het vastgoed; welke doelstellingen moeten gerealiseerd worden. Deze moeten zijn getoetst aan klantwens, markt, demografie, vragen uit de maatschappij en de financiële ruimte van Woningstichting Berg en Terblijt. Eerst de 'helicopter view', dan de koers uitzetten en pas daarna een uitwerking op complexniveau in het voorraadbeleid en portefeuilleplan. Jaarlijks wordt een jaarplan en een financiële meerjarenplanning (FMP) opgesteld. Dit is de concrete vertaling van het beleidsplan in activiteiten gekoppeld aan een begroting. De FMP wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De voortgang wordt gemonitord middels de kwartaalrapportages.

3. Governance: rollen, verantwoordelijkheden en besluitvormingsproces

Governance

Binnen woningstichting Berg en Terblijt zijn de volgende gremia betrokken bij het investeringsproces:

- *De Raad van Commissarissen* geeft goedkeuring aan het door het bestuur vastgestelde investeringsstatuut en eventuele wijzigingen hierin;
- *De Raad van Commissarissen* geeft onder de in dit statuut genoemde voorwaarden goedkeuring aan bepaalde (des) investeringen.
- *Het bestuur* stelt het investeringsstatuut en eventuele wijziging hierin vast.
- *Het bestuur* neemt investeringsbesluiten en handelt daarbij volgens de vigerende wet- en regelgeving en de kaders zoals opgesteld in dit statuut.
- *De bestuurder met de portefeuille financiën* ondersteunt samen met *de bestuurder met de portefeuille vastgoed* het bestuur bij het nemen van investeringsbesluiten door deze voor te bereiden.
- *Het bestuur* toetst (des) investeringsvoorstellen met behulp van fase documenten en geeft hierbij onder andere invulling aan het risicomanagement door te toetsen of de juiste risico's zijn benoemd en de maatregelen adequaat zijn. Daarnaast ziet het bestuur c.q. de portefeuillehouder vastgoed en financiën toe op het verzorgen van betrouwbare periodieke rapportages, inclusief het jaarverslag, ten aanzien van de voortgang van investeringsactiviteiten.

De rolverdeling c.q. governance tussen het bestuur en de RvC bij de besluitvorming is uitgewerkt en vastgelegd in de volgende documenten:

- Statuten
- Reglement RvC
- Reglement Bestuur

Deze documenten staan op de website van de woningstichting: www.woningstichtingbergenterblijt.nl

Toetsing

Om te toetsen of het bestuur gehandeld heeft conform de afgesproken rolverdeling worden de volgende documenten gebruikt:

- de statuten (art 12 lid 3, sub c); deze stellen dat voorafgaande goedkeuring is vereist van de RvC voor investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting, zoals verwerving, vervreemding of bezwaring van registergoederen. Om hierbij slagvaardig te kunnen handelen is in artikel 12 lid 3, sub c van de statuten, evenals in het Reglement Bestuur o.a. de bepaling opgenomen dat:
 - Tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen voor zover deze rechtshandeling een besluit inzake verwervingen en vervreemdingen van vastgoed betreft, welke een bedrag van € 250.000 (excl. BTW) niet te boven gaan;
 - Het bestuur is bevoegd rechtshandelingen en uitgaven te doen die begrotingsposten met maximaal 5%, dan wel een totaal jaarbedrag van 100.000 euro, mag overschrijden.

Besluitvormingsproces

Bij het beoordelen van een investeringsproject wordt het beoordelingsproces doorlopen, welke bestaat uit de hierna genoemde zes fasen.

Globale beoordeling mogelijk project: Alvorens een mogelijk project ter besluitvorming volgens de hierna te benoemen fasen wordt voorgelegd wordt dit project besproken en getoetst in het bestuur. Bij dit overleg wordt een mogelijk project (acquisitie, renovatie, aankoop of verkoop) besproken en gezamenlijk vastgesteld of dit project bijdraagt aan de bedrijfsdoelstellingen van woningstichting Berg en Terblijt waarna een fase 1. document wordt gemaakt. Daarnaast wordt bepaald wie de initiator wordt van het op te stellen haalbaarheidsdocument.

1. Initiatiefase: Deze fase is de idee fase. Hierin wordt de aanleiding en de probleemstelling aangegeven. Hierin wordt vermeld aan welke extern geformuleerde opgaven (bv. prestatieafspraken en convenanten) en intern geformuleerde opgaven (bv. begroting, ondernemingsplan, beleid, duurzaamheid) het initiatief een bijdrage levert. Verder dient de inzet van het vermogen, de projectrisico's alsmede de planning van het project weergegeven te worden.

2. Haalbaarheidsfase: In deze fase wordt de probleemstelling en de legitimatie uitgewerkt in het fasedocument. Het project dient binnen het ondernemingsplan, en *het portefeuilleplan* te passen. Verder dient het maatschappelijk resultaat in deze fase inzichtelijk gemaakt te worden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van de onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Daarnaast wordt aangegeven welke projectrisico's en ondervangende beheersmaatregelen er zijn.

3. Voorbereidingsbesluit: na een positief afgesloten haalbaarheidsfase wordt gestart met de voorbereiding van het project. In deze fase wordt het schetsontwerp opgesteld. Een belangrijk onderdeel in deze fase is de uitwerking van het maatschappelijk rendement en het vastgoedrendement. Dit dient plaats te vinden aan de hand van het inzichtelijk maken van de waterval van marktwaarde naar beleidswaarde in de componenten betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer. Bovendien wordt in deze fase het vastgoedrendement inzichtelijk gemaakt en een onderbouwde afweging gemaakt ten aanzien van de financiële haalbaarheid mede in relatie tot het soort investering (sloop/nieuwbouw, nieuwbouw, verbetering, transitie).

4. Investeringsbesluit: Na het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt het schetsontwerp uitgewerkt in een voorontwerp, een definitief ontwerp en het technisch ontwerp. Tenslotte vindt prijs- en contractvorming plaats. Het plan, planning en budget zijn in deze fase definitief. In deze fase wordt daarom een definitief investeringsbesluit genomen conform het geldende procuratiereglement.

5. Realisatie en oplevering: Indien is besloten tot realisatie van het project vindt gunning plaats. Vervolgens wordt het uitvoeringsgereed ontwerp opgesteld en de bouw voorbereid. Indien aan de gestelde voorwaarden is voldaan (o.a. onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen, bankgarantie of andere zekerheid bouwer ontvangen, voorverkoop is gehaald indien van toepassing) wordt gestart met de bouw. De opdrachtgever wordt tijdens de bouw geïnformeerd door de projectcoördinator. Deze fase eindigt met de oplevering van de woningen aan woningstichting Berg en Terblijt waarvan een proces verbaal wordt opgesteld.

6. Nazorg en evaluatie: Na oplevering door de bouwer aan woningstichting Berg en Terblijt blijft namens het bestuur de portefeuillehouder vastgoed samen met de projectontwikkelaar en/of de projectcoördinator nieuwbouw verantwoordelijk voor de nazorg en de afwikkeling van het project. Het project wordt aan het einde van deze fase intern opgeleverd. De fase wordt één jaar na oplevering afgesloten met een projectevaluatie en een nacalculatie.

Gezien de omvang van de corporatie Berg en Terblijt en de schaal van de projecten kunnen fases samengepakt worden waardoor er in het besluitvormingsproces drie documenten belangrijk zijn.

1. Haalbaarheidsdocument (inclusief beschrijving initiatieffase) ter vaststelling door bestuur en voorbereid door bestuursleden met portefeuille vastgoed en financiën;
2. Investeringsbesluit (incl. voorbereidingsbesluit) ter goedkeuring door RvC en voorbereid door bestuursleden met portefeuille vastgoed en financiën en vastgesteld door het bestuur;
3. Evaluatie document incl. realisatie, oplevering en nazorg (opgesteld door bestuursleden met portefeuille vastgoed en financiën, vastgesteld door het bestuur en ter informatie naar RvC.

4. Budgettering investeringen en afwijkingen van het investeringsbudget

In artikel 26 van de Woningwet is vastgelegd dat investeringsuitgaven met een omvang > €3,0 miljoen excl. BTW ter goedkeuring worden voorgelegd aan de RvC. Het mandaat van het bestuur sluit aan bij het bedrag zoals opgenomen in de woningwet en bedraagt max € 250.000 ex btw.

Uitgaven in bestaand bezit die betrekking hebben op bestaand beleid en niet leiden tot aanpassing van de MJB, worden niet ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Dit wordt namelijk als onderhoud beschouwd en zijn als zodanig opgenomen in de door de RvC goedgekeurde MJB.

De volgende uitgaven dienen vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RvC:

- Uitgaven in bestaand bezit, niet zijnde investeringen die zijn opgenomen in de MJB waarvoor goedkeuring gegeven is bij vaststelling van de begroting waarin deze uitgave opgenomen zijn;
- Investeringsuitgaven (incl. btw) die beleidswijzigingen inhouden en leiden tot aanpassing van de MJB. Hiervoor moet een investeringsbesluit genomen worden door het bestuur en indien groter dan bevoegdheid bestuur, goedgekeurd door de RvC;
- Investeringsuitgaven per project meer dan de bevoegdheid van de bestuurder. Dit wordt via een investeringsbesluit vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

Individuele verkoop van woningen kan alleen indien het vastgesteld is in de MJB en jaarbegroting op basis van het portefeuilleplan. De RvC heeft goedkeuring verstrekt middels de begroting goed te keuren;

5. Strategische samenwerkingen en verbindingen

De ambities van de woningstichting kunnen niet altijd enkel op eigen kracht worden gerealiseerd. Strategische samenwerking kan dan nodig zijn. De aard en vorm van samenwerking varieert met de aard van het investeringsvoorstel. Samenwerking kan in de vorm van een verbinding worden gegoten. In het verbindingenstatuut (vastgesteld 2021) is in beeld gebracht hoe de woningstichting dat in voorkomende gevallen wil doen.

Toetsing

- brengt het voorstel in beeld hoe de investering wordt georganiseerd, waarom daarvoor strategische samenwerking en mogelijk zelfs een verbinding nodig is? Wat is het risicoprofiel van de strategische samenwerking, rechtvaardigt die een verbinding en hoe draagt de verbinding bij aan de doelrealisatie?
- wordt de link gelegd naar het verbindingenstatuut?
- zijn de samenwerkingspartners betrouwbaar?
- is de rechtsvorm waarin de verbinding is gegoten positief?
- hoe gaat de verbinding bestuurd worden?

6. Toetsingskader investeringen

Woningstichting Berg en Terblijt hanteert in de verschillende fases een aantal criteria voor het beoordelen van een investering.

Strategische toetsen

Investeringsvloeien in beginsel voort uit de ondernemingsdoelstellingen en portefeuillestrategie van woningstichting Berg en Terblijt en passen binnen de gemeentelijke prestatieafspraken. Daarnaast dienen de investeringen te voldoen aan het wettelijk kader voor corporaties en dienen de projectrisico's in kaart te zijn gebracht. Woningstichting Berg en Terblijt toetst in welke mate de investering past in de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie en/of het portefeuilleplan. Daarmee wordt geborgd dat de investering past binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille en daarmee bijdraagt aan de realisatie van onze portefeuilleplan.

Ook wordt getoetst in welke mate de investering past binnen de met de gemeenten en de huurdersorganisatie gemaakte prestatieafspraken. Indien een investering niet past binnen de afspraken met voorgaande partijen moet worden gemotiveerd waarom van deze afspraken wordt afgeweken, wat de verwachte consequenties hiervan zijn en welke acties zijn ondernomen richting deze partijen om hen te informeren dan wel tot aangepaste afspraken te komen.

Wettelijke toets

Investeringsvloeien moeten voldoen aan alle wettelijke en interne kaders die zijn omschreven in de wet en meer specifiek in de Woningwet, de statuten en reglementen van woningstichting Berg en Terblijt. Voor aanvang van de ontwerpfase is getoetst of aan alle wettelijke verplichtingen en interne kaders is voldaan. Woningstichting Berg en Terblijt heeft in haar aanbestedingsbeleid vastgelegd hoe partnerselectie en -evaluatie plaatsvindt.

Toets op kwaliteit en volkshuisvestelijke bijdrage

De kwaliteit van een woning ingeval van nieuwbouw of de gevolgen van de verbetering worden getoetst aan het standaardprogramma van eisen dat woningstichting Berg en Terblijt hanteert. Deze indicatoren geven de impact van de investering aan waarbij ook een link wordt gelegd met de

doelstellingen uit de portefeuilleteoets en onze volkshuisvestelijke bijdrage. Zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid maar ook bijdrage aan verduurzaming-, wonen-zorg (toegankelijkheids-) en leefbaarheidsbijdrage van het investeringsproject.

Toets op risico's

Interne beheersing stelt de woningstichting Berg en Terblijt in staat om de risico's te identificeren, te prioriteren, te analyseren en te beheersen. Bij de beheersing kan gebruik worden gemaakt van procesbeschrijvingen, periodieke managementinformatie, interne en externe audits en risico-management. De verantwoordelijkheden, bevoegdheden en mandatering van investeringsactiviteiten zijn vastgelegd in de procuratieregeling en het bestuursreglement. Bij de uit te voeren investeringsactiviteiten is functiescheiding tussen de autoriserende, controlerende, registrerende en uitvoerende functionarissen toegepast. Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. Hierbij wordt aangesloten bij het bestaande risicomangement binnen woningstichting Berg en Terblijt. In bijlage 1 worden de risico's nader gespecificeerd. Woningstichting Berg en Terblijt stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's. Voor het betreffende investeringsproject worden risico's in kaart gebracht en de te nemen beheersmaatregelen genomen.

Organisatorische toets

Woningstichting Berg en Terblijt dient voldoende slagkracht te hebben of extern te organiseren om een (additioneel) project te kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt bij de jaarlijkse begroting reeds een eerste globale toets uitgevoerd. In het investeringsvoorstel wordt vervolgens concreet aangegeven dat voor het onderhavige project voldoende (externe) capaciteit (kennis en tijd) aanwezig is om het project uit voeren.

Een planning is onderdeel van de organisatorische toets.

Financiële toets

Een project dient te voldoen aan de minimale vereisten zoals opgenomen in dit investeringsstatuut. Om dit te kunnen beoordelen, dient een financiële toets van het project te worden uitgevoerd zoals in de volgende paragrafen nader wordt toegelicht.

De financiële beoordelingscriteria bestaan uit de volgende toetsen:

1. Toets op marktconformiteit stichtingskosten
2. Toets op basis van rendement
3. Toets op corporatieniveau (indien nodig)

1.

De doelmatigheid van de investering is onder andere afhankelijk van de marktconformiteit van stichtingskosten en/of grondaankopen. Bij investeringen wordt altijd een controle gedaan op de marktconformiteit van de kosten. Bij *turn-key* projecten en bij projecten die door middel van een bouwteam worden gerealiseerd, vindt dit plaats door een intern onderzoek op basis van benchmarking of een extern onderzoek met behulp van een (kosten)deskundige. Deze toets maakt onderdeel uit van een fase 4 document cq het investeringsbesluit. Bij regulier aanbestede projecten wordt de aanbesteding gebruikt om te komen tot vergelijkbare en marktconforme prijzen. Voor fase 3 en 4 documenten cq het investeringsbesluit wordt bij nieuwbouwprojecten door een externe taxateur een taxatie uitgevoerd om te toetsen of de verhouding, stichtingskosten en de leegwaarde, voldoet aan het hiervoor gestelde norm.

2.

De gevolgen van de investering worden getoetst op basis van twee indicatoren namelijk het directe rendement en de onrendabele top. Dit geldt voor zowel de nieuwbouw als renovatie.

Direct rendement: Het direct rendement wordt bepaald uit de netto-huuropbrengsten afgezet tegen de stichtingskosten (incl. inbrengwaarde) van de woningen.

Onrendabele top:: Niet elke euro welke wordt geïnvesteerd in onze woningen zorgt voor een hogere huurprijs of waarde van de woningen. Dit kan bijvoorbeeld komen omdat de huurprijs van deze woning na renovatie niet wordt verhoogd of in geval van nieuwbouw omdat wij een lagere huurprijs hanteren dan de markthuurprijs. Hiermee ontstaat een onrendabele top op de investering. Daarnaast hanteren wij de waarde begrippen marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde.

Woningstichting Berg en Terblijt beschikt (nog) niet over een financieel toetsingskader voor projecten. De financiële doelstellingen en limieten worden per project getoetst aan het investeringstatuut waarbij wordt afgewogen welke rendementen acceptabel zijn.

- Definitie Onrendabele top: Het deel van een investering welke niet wordt terug verdiend gedurende de markt- of beleidsconforme exploitatie van de woning.
- Definitie Marktwaarde in verhuurde staat: is de waarde van de het vastgoed in verhuurde staat zoals een andere belegger deze over zou willen nemen
- Definitie Beleidswaarde: is de bedrijfswaarde van het vastgoed waarbij rekening wordt gehouden met onze eigen parameters en inschattingen als gevolg van onze taak als woningcorporatie.

Toetsingsaspecten

Wordt getoond wat de impact is van het voorstel op de (financiële) doelstellingen en limieten? Onderstaand zijn de doelstellingen en limieten schematisch in beeld gebracht.

3.

Toets op corporatieniveau

De voorgenomen investeringen worden in de MJB opgenomen. De MJB wordt getoetst aan de financiële normen van de Aw en het WSW. Investerings voortvloeiend uit de MJB voldoen dus per definitie aan de normen van de autoriteiten waardoor wij deze normen niet op projectniveau toetsen. Aanvullend geldt dat de investeringsprojecten op worden genomen in de begrotingen jaarlijks – bij de begrotingsronde – worden geactualiseerd inclusief eventuele prijs aanpassingen.

Continuïteit

- Continuïteitsnorm AW (gecorrigeerd met eigen normering)

Financierbaarheid

- Kredietwaardigheidsnorm van het WSW. Operationele kasstroom moet na rente- en aflossingsverplichtingen positief blijven.
- Rentedekkingsgraad (ICR): minimaal 1,4 (interne norm woningstichting Berg en Terblijt 2,0).

Waardeontwikkeling

- de beleidswaarde absoluut en relatief
- de WOZ-waarde
- de marktwaarde absoluut en relatief

Toets op investeringsniveau

Nieuwbouw sociale huurwoningen

- Bruto Aanvangs Rendement (BAR) afhankelijk van prijssegment tussen 2% en 3%
- Bij overname projecten van derden:
 - o marktwaarde cq. beleidswaarde hoger dan stichtingskosten
 - o BAR afhankelijk van prijssegment tussen 2% en 3%

o onrendabele top (afwaardering) is redelijk ten opzichte van doelstelling/maatschappelijke meerwaarde van de investering

Nieuwbouw commerciële huurwoningen

- Afwaardering nihil, ook bij omzetting van onverkochte huurwoningen naar commerciële huurwoningen

Nieuwbouw koopwoningen

- Winst minimaal € 10.000 bij meergezinswoningen en € 15.000 per eengezinswoning

Maatschappelijk vastgoed

- Aankopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde
- BAR (complex) afhankelijk van prijssegment tussen 2% en 5%

Commerciële ruimten

- Aankopsom of bouwkosten maximaal marktwaarde
- BAR minimaal gelijk aan 6%

Desinvesteringen

- Verkoop woningen aan zittende huurder/derden: (vooralsnog 0, we willen niet verkopen);

Toets op financierbaarheid

Er wordt getoetst of er voldoende financiële middelen (liquide of geborgde financiering beschikbaar zijn voor het project. De toets op de borgingsruimte vindt voor de hele portefeuille plaats voor het vaststellen van de MJB. Op projectniveau dient in het investeringsbesluit getoetst te worden of het project nog steeds voldoet aan de financiële kaders. In het geval een project substantieel afwijkt van de begroting of een project is nog niet in de begroting opgenomen moet deze toets opnieuw uitgevoerd worden.

7. Toetsingskader desinvesteringen

Bij het verkopen van vastgoed dient aan de wettelijke kaders voldaan te worden. De verkoop van vastgoed dient op marktconforme wijze plaats te vinden. Verkoopbesluiten waarvan de boekwaarde groter is dan € 250.000 vereisen goedkeuring van de RvC en prijsvorming dient transparant te zijn en onderbouwd te worden. Vanzelfsprekend dient het verkoopproces aan alle wettelijke kaders te voldoen. Soms kan toestemming van het WSW of de Aw aan de orde zijn. Dit wordt vooraf in kaart gebracht. Indien toestemming is vereist, worden de procedurele stappen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast dient een volkshuisvestelijke toets plaats te vinden, waarbij wordt gekeken of verkoop van de woning of het complex past binnen de kaders van het portefeuilleplan, de afspraken met de gemeente en eventuele afspraken met de huurdersbelangenvereniging.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft vooralsnog geen actief verkoopbeleid. Indien de woningstichting toch wil overgaan tot verkoop van een woning of complex dient er eerst een verkoopbeleid opgesteld te worden dat dient te passen in het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Na goedkeuring worden de verkopen, net als bij het investeringsproces, geconcretiseerd in de MJB. Verkoop van vastgoed dat niet in het SVB en de MJB is opgenomen, wordt alsnog ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

In feite zijn er twee manieren om vastgoed te verkopen: via uitpanden of via complexgewijze verkoop. In het eerste geval vindt goedkeuring van de RvC plaats middels de MJB. Bij complexgewijze verkoop stelt de portefeuillehouder financiën namens het bestuur een verkoopvoorstel op. Na goedkeuring

van de RvC mag overgegaan worden tot de daadwerkelijke verkoop. Bij het verkopen van bezit worden dezelfde rollen onderscheiden als bij het investeringsproces.

Bijlage I Projectrisico's

Voor investeringsprojecten wordt een risicoprofiel in kaart gebracht op basis van de in deze bijlage opgenomen voorbeelden van risico's. Van de benoemde risico's wordt een inschatting gemaakt van het betreffende risico conform het geldende beleid rondom risicomanagement. Woningstichting Berg en Terblijt neemt beheersmaatregelen en stuurt hier actief op. Risico beheersingsmaatregelen kunnen zijn: marktonderzoek, projectfasering, marketingstrategie, voorverkoop, inschakelen bouwkostenadviseurs, second opinion constructie, onderzoek naar partijen met wie wordt samengewerkt of waarvan wordt gekocht, aanbestedingsprocedure, uitgewerkte planning, budgetbewaking, goede communicatie met politiek en het samenstellen van een projectteam.

Woningstichting Berg en Terblijt onderkent de volgende risico's bij projecten:

Technisch	<ul style="list-style-type: none">• Onjuiste inschatting van technieken, bouwmethoden of faseringen en hulpmiddelen• Wijziging bij ontwerp en meerwerk• Tegenvallende prestatie van aannemer
Organisatorisch	<ul style="list-style-type: none">• Niet (tijdig) kortsluiten van afspraken met betrokken partijen• Gebrek aan benodigde mankracht (kwaliteit en kwantiteit) op enig tijdstip
Ruimtelijk/ planologisch	<ul style="list-style-type: none">• Meer of zwaardere verontreiniging van de locatie• Kosten in verband met grondwaterbeschermingsgebieden• Het risico dat de gewenste bestemming niet wordt verkregen
Politiek/ bestuurlijk	<ul style="list-style-type: none">• Ontbreken overeenstemming met gemeente• Problemen bij aanpassen streekplannen, bestemmingsplannen
Juridisch/ wettelijk	<ul style="list-style-type: none">• Mogelijkheid van claims• Fouten aannemer m.b.t. regelgeving voorbereiding en uitvoering
Grondprijrisico	<ul style="list-style-type: none">• Het risico van een hogere grondprijs
Marktrisico	<ul style="list-style-type: none">• Het risico dat de projectopbrengsten lager zijn dan begroot
Financieel/ economisch	<ul style="list-style-type: none">• Prijsstijging bouwkosten hoger dan voorzien• Onvoldoende financiële screening van aannemers

	<ul style="list-style-type: none"> • Faillissement (aannemer/toeleverancier, opdrachtgever)
Fiscale risico's	<ul style="list-style-type: none"> • Risico's inzake overdrachtsbelasting, BTW, • verhuurderheffing, WKA en VPB.
Renterisico	<ul style="list-style-type: none"> • Het risico dat de rentekosten hoger zijn dan begroot door vertraging of door een hoger rentepercentage
Sociaal/ maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Ontbreken akkoord van minimaal 70% van de huurders • Extra geluiddempende maatregelen tijdens uitvoering